

# “十三五”最大旧改项目生效,六千户居民圆梦

## 上海城市更新中心成立后首个大型旧改项目,新机制发力仅3个月完成征收

■本报记者 周楠

■在新机制下,土地征收与规划环节从串联改为并联——启动征收之时同步启动规划。在市、区规划资源部门指导下,上海城市更新发展公司规划团队对旧改地块进行风貌评估,确定保护性开发的初步框架。

昨天,上海市“十三五”以来体量最大的旧区改造项目——虹口区东余杭路(一期)旧改签约率达到98.69%,正式生效。6000余户居民将告别蜗居,迎接新生活。

### 典型“老、旧、小”

东余杭路(一期)是上海城市更新中心成立后第一个启动的大型旧改项目,由110、111、112、113、114、115六个街坊打包组成,共有居民5892户,6417人,是典型的“老、旧、小”。该地块中,60岁以上人口占在籍人口的43.8%。其中,80岁以上人口占5.89%。房屋大多建造于20世纪二三十年代,证均面积27.44平方米,最小建筑面积仅4平方米。

虹口区副区长周嵘表示,如果项目内6个街坊一个个单独做,耗时最少18个月。在“市区联手、政企合作、以区为主”的基础上,虹口区以组团打包形式集中启动、集中推进、集中开发,两个征收事务所整建制投入,各街道、虹房集团也抽调精兵强将下沉增援,仅3个月完成征收。

东余杭路(一期)旧改涉及6000余户居民,之所以能在这么短时间内完成,与党建引领、“千人会战”做深入细致的群众工作分不开;也因为虹口区城市更新公司的参与,注入了全新的重要力量。

### 实现“留、改、拆”

虹口区城市更新公司由上海城市更新发展公司与虹房集团共同投资组建。今年7月,上海挂牌成立市城市更新中心,以期提速旧改。上海市城市更新中心全面统筹优质资源,从“一地一策”转向“综合平衡、动态平衡、长期平衡”,推动旧区改造可持续;具体职能由地产集团全资子公司上海城市更新建设发展有限公司承担,实行专账管理、独立运作,强化内部管理和考核。

在全市,上海地产集团的全资子公司上海城市更新发展公司与黄浦区金外滩集团、杨浦区城投集团、虹口区虹房集团、静安区北方集团等区属国资企业,投资成立四个区级城市更新公司,市、区投资比例为6:4,具体负责旧改地块的改造实施。

据了解,上海城市更新中心在运作中强化平台作用,帮助上海地产集团探索完善规划实施机制,积极引进市场化、标杆性企业参与不同类型地块的功能开发,提升开发品质,确保功能落地。

在新机制下,土地征收与规划环节从串联改为并联——启动征收之时同步启动规划。在市、区规划资源部门指导下,上海城市更新发展公司规划团队对旧改地块进行风貌评估,确定保护性开发的初步框架,在空间功能、空间布局、开发容量等方面进行要求。

虹口区城市更新公司总经理李鸿忠告诉记者,参与东余杭路(一期)旧改,主要解决融资、风貌保护、地块开发利用等问题。由于地块总面积达21.4万平方米,规划的同时,团队同步进行大量建筑甄别,以保留石库门独特的风貌底蕴和肌理,实现“留、改、拆”。虹口区城市更新公司也和区旧改指挥部紧密结合,制定旧改地块的全生命周期管理,在旧改方案公开公正的基础上,参与地块预算等,通过市区联动,保障资金平衡。



居民选房时喜极而泣,梦想成真。



“70岁”理发店将拆迁,店主孙女士给老客人理发,清清爽爽告别旧居。



由于家里小,一些居民把厨房搭建在弄堂里,菜要穿过弄堂才能被端上饭桌。

均 本报记者 蒋迪雯 摄

### 有机制创新,也有超乎寻常的细致工作、耐心调解与温情关怀

## 旧改新纪录背后的酸甜苦辣,亲历者最懂

新的旧改纪录诞生了,只有在其中亲历过,才能真正体会背后的酸甜苦辣。

### 你是我的“药”

拐杖,不只是陈老的工具,也是“武器”。“怎么啦?”“你们想欺负我?”没说两句,陈老的火气就上来了,抓起手中拄着的拐杖要扔出去。“来来来,陈老别急,您坐下来喝点水。”虹口区第一征收事务所项目经理陈超扶着陈老坐下,递上一个剥好的橘子。

陈老是回沪知青,老房子的户口里有5个人,老夫妻俩、女儿、女婿和外孙女。平时,女儿一家三口住在外面,老两口租房在其附近照顾外孙女。为了更多了解他的情况,和他“套近乎”,陈超学习研究了很多关于回沪知青的材料和报道。

每次,陈超见到陈老,总是多打几次招呼,做他思想工作的时间每次都超过1小时。一天,待陈老心平气和的时候,陈超说:“其实我挺理解您的。当年您插队落户非常辛苦,只有性格强悍一点,才不会受欺负吧!”这句话,像讲到陈老心坎里,他紧紧握住陈超的手:“你太理解我了!”

经过几次真心换真心,陈老认准了陈超,直言她是自己的“药”,把她当作“干女儿”。签约启动那天,陈老硬拉着陈超合影。照片上的他依旧拄着拐杖,却笑得慈祥。他已经看好位于奉贤区的房源。

尽管如此,陈超还是帮他做了6套房

### 挥别旧日时光

地块签约生效这一天,基地上锣鼓震天,居民们高唱《歌唱祖国》,场面沸腾。

这几个月来,居民们已经在用各种方式向老房子告别。一支12位居民组成的老年萨克斯乐队合奏一曲《送别》,和老邻居、老弄堂说再见;金友里的居民摆下长桌宴,他们说着脱“贫”的事,喝着老酒,为大家成为“百万富翁”而干杯。

住在唐山路蒋根权,第一时间和记者通话分享喜讯:“我手气不错,选房抽到108

案。她解释说,因为东余杭路(一期)项目涉及居民非常多,相关房源涉及虹口、闵行、青浦、奉贤等10处,经办人为每户选房的居民都准备了差不多6套备选方案,以应对现场摸号可能出现的各种情况。最后,陈老如愿选择奉贤的两套动迁安置房。

### 亲情变得微妙

如此大型的旧改基地,居民情况的复杂超出预料。对于一些居民来说,听闻旧改消息的一刹那,是喜悦、开怀、释放。但短暂的开心后,很快陷入焦虑,因为要分房、分财产,亲情变得微妙。

面对旧改喜讯,88岁的陈阿婆就高兴不起来,因为家庭矛盾被推上风口浪尖。陈阿婆家共有12个户口;大儿子夫妇一家三口,小儿子

号!儿子陪着我选中了彩虹湾一套60平方米一室一厅的房子。以后,我们老夫妻搬到彩虹湾后,不但房子宽敞了,还和儿子住得很近!”

记者去过蒋根权家,房子是当年他母亲从宁波逃难到上海就住下的,73岁的他自出生以来一直生活在这里,所有的家当挤在不到6平方米的房间里。老人至今没用过抽水马桶。那天采访后,蒋根权站在弄堂口和记者挥手告别。他站了很久,很久……

夫妇一家四口及女儿一家四口。家庭成员对征收补偿款及奖励款的分配有各自的“小算盘”。由于大儿子家的女儿是领养的,陈阿婆、小儿子及女儿认为:养女不能分享此次旧改征收带来的“家庭利益”,只肯给大儿子一家80万元左右。大儿子性格内向,基本默许了。可是当大儿子将此告知妻子时,妻子骂了他一晚上。

一边是八旬老母、弟弟妹妹,一边是妻子和女儿,心里的苦闷无处诉说,大儿子几欲产生轻生的念头。北外滩街道旧改群众工作组得知此事,主动上门与其深入交流,并做他妻子的思想工作。接着走访陈阿婆、小儿子及女儿,告知他们千万别为一些小事让这个家散了。之后又组织他们全家到场,劝说调解,逐步将家庭成员心中的疙瘩一一解开。

经过一系列细致的工作,陈阿婆、小儿子及女儿意识到对大儿子一家确有不公;大儿子的妻子也觉得自己对丈夫的态度不好。最后大家一致同意选择房屋补偿方案,签订“房屋补偿意向书”。10月23日,一家人一同来到旧改基地抽号选房。目前已选好两套动迁安置房,即将迎接崭新的生活。

### 为弱势群体发声

在东余杭路(一期),集结着众多旧改力量:虹口区旧改指挥部、区级机关干部、街道、居委干部、征收所工作人员、法官等,号称“千人大会战”。他们有个默认规矩:老人、残疾人、无房户是重点保护对象,会尽力为他们争取利益。

对于70岁的残疾人张老伯来说,今年是曲折的一年。今年春季,张老伯丧妻。这对于无儿无女、深受病痛折磨的他如同晴天霹雳。此后,他几乎与世隔绝封闭自己。当旧改工作人员开始跟他接触时,张老伯十分抵触:“我不接受过渡期,如果安置房没有便利设施,就拒绝征收。”面对他的实际困难,工作人员一次次上门倾听他的心声,分析难点、痛点、堵点,并在居委干部帮助下,为他在周边租了一套一楼的房子过渡,还帮他打包从上世纪70年代起就珍藏的杂志,及时解决其生活困难。

最终,张老伯放下思想包袱,主动签约全货币补偿,准备自购合适的新房。他笑着说:“感谢政府的关心,使我有自己的产权房,我这一辈子想都没想过!我对未来生活又有信心了。”

# 拒绝舌尖上的浪费

# 将光盘行动进行到底

